

## FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No.- 240/2021

Ranjeet Kumar.....Petitioner.

Versus

The State of Bihar &amp; Ors.....Opposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date																																										
1	2	3	4																																										
	09.11.2023	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>प्रस्तुत वाद पूर्णिया जिले के मौजा-रायपुर अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) फोरलेन निर्माण हेतु अर्जित किये जाने के आलोक में निर्धारित मूल्य से कम मुआवजा राशि दिये जाने के विरुद्ध U/S 3G (5) of the National Highway Act 1956 के अंतर्गत दायर किया गया है।</p> <p>उभय पक्षों को सुना। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि मौजा-रायपुर, थाना सं०-68, अंचल-पूर्णिया पूर्व में</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>खाता सं०</th> <th>खेसरा सं०</th> <th>रकवा</th> <th>भूमि का प्रकार</th> <th>मुआवजा राशि</th> <th>पंचाट सं०</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>157</td> <td>163</td> <td>02.397 डी०</td> <td>कृषि सिंचित</td> <td>39,531.00</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>156</td> <td>162</td> <td>03.731 डी०</td> <td>आवासीय</td> <td>12,33,327.00</td> <td>2(A)</td> </tr> <tr> <td>156</td> <td>162</td> <td>12.578 डी०</td> <td>कृषि सिंचित</td> <td>2,07,438.00</td> <td>2(B)</td> </tr> <tr> <td>156</td> <td>161</td> <td>04.596 डी०</td> <td>आवासीय</td> <td>15,19,262.00</td> <td>3(A)</td> </tr> <tr> <td>156</td> <td>161</td> <td>01.404 डी०</td> <td>कृषि सिंचित</td> <td>23,154.00</td> <td>3(B)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">कुल रकवा</td> <td>24.616 डी०</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>कुल रकवा-24.616 डी० (चौबीस डी० छः सौ सोलह वर्गकड़ी) राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) के निर्माण/ चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजे के रूप में मो०-30,22,712/- (तीस लाख बाईस हजार सात सौ बारह) रू० प्राप्त करने हेतु सूचना निर्गत की गई। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को मिलाकर कुल 31 डी० जमीन संजीब कुमार, पिता-फौदारी लाल से केवाला सं०- 2263 दिनांक 11.02.2011 एवं केवाला सं०- 1988 दिनांक 05.02.2011 द्वारा खरीदा गया। उचित समय पर इस जमीन को अपने नाम पर नामांतरित कराते हुए पूर्णिया पूर्व अंचल के द्वारा बिहार सरकार को लगान अदा किया। केवाला के अनुसार उक्त भूमि आवासीय था इसलिए उस पर चहारदीवारी बना दी गई। इसके बाद न्यायालय अनुमंडल पदाधिकारी, सदर पूर्णिया के भूमि सम्परिवर्तन वाद</p>	खाता सं०	खेसरा सं०	रकवा	भूमि का प्रकार	मुआवजा राशि	पंचाट सं०	157	163	02.397 डी०	कृषि सिंचित	39,531.00	1	156	162	03.731 डी०	आवासीय	12,33,327.00	2(A)	156	162	12.578 डी०	कृषि सिंचित	2,07,438.00	2(B)	156	161	04.596 डी०	आवासीय	15,19,262.00	3(A)	156	161	01.404 डी०	कृषि सिंचित	23,154.00	3(B)	कुल रकवा		24.616 डी०				
खाता सं०	खेसरा सं०	रकवा	भूमि का प्रकार	मुआवजा राशि	पंचाट सं०																																								
157	163	02.397 डी०	कृषि सिंचित	39,531.00	1																																								
156	162	03.731 डी०	आवासीय	12,33,327.00	2(A)																																								
156	162	12.578 डी०	कृषि सिंचित	2,07,438.00	2(B)																																								
156	161	04.596 डी०	आवासीय	15,19,262.00	3(A)																																								
156	161	01.404 डी०	कृषि सिंचित	23,154.00	3(B)																																								
कुल रकवा		24.616 डी०																																											

लगातार  
09.11.2023

संख्या-03/15-16 के ज्ञापांक-936, दिनांक-20.06.2015 के द्वारा गैर कृषि प्रयोजन के लिए बिहार कृषि भूमि अधिनियम के अंतर्गत देय

क्रमशः

सम्परिवर्तन फीस एवं सम्परिवर्तन फीस का 50 प्रतिशत दण्ड की राशि कुल मो0-2,88,750.00 (दो लाख अठासी हजार सात सौ पचास) रूपये दिनांक 20.06.2015 को चलान सं0-552596 के द्वारा जमा कर उक्त भूमि को व्यवसायिक भूमि में सम्परिवर्तन कराया गया। तब से इसे व्यवसायिक तौर पर इस्तेमाल किया जा रहा है। लेकिन जिला पदाधिकारी, पूर्णिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा बिना जाँच किये खेसरा क्रमशः 161, 162, एवं 163 में रकवा क्रमशः 1.404 डी0, 12.578 डी0 एवं 2.397 डी0 भूमि को कृषि सिंचित एवं खेसरा क्रमशः 161 एवं 162 में रकवा क्रमशः 4.596 डी0 एवं 3.731 डी0 को आवासीय भूमि में वर्गीकृत कर दिया गया। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा बिना आवेदक का पक्ष सुने छः सदस्यीय समिति का प्रतिवेदन के आधार पर उक्त भूमि को व्यवसायिक के जगह अंशतः कृषि सिंचित/आवासीय मानते हुए मुआवजा की सूचना आवेदक को दी गई। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णियाँ द्वारा भूमि का व्यवसायिक तौर पर उपयोग का प्रमाण रहने के बावजूद उक्त भूमि को जिला पदाधिकारी, पूर्णिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति के अनुशंसा पर कृषि सिंचित/आवासीय श्रेणी में वर्गीकृत किया गया। इससे स्पष्ट है कि आवेदक को बेवजह परेशान करने के उद्देश्य से किया गया।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का आगे कहना है कि जिला सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित मुआवजा विधि एवं भू-अर्जन के नियमों के विरुद्ध है। अधिग्रहित भूमि शुद्ध रूप से व्यवसायिक है परंतु इसे गलत ढंग से कृषि सिंचित/आवासीय श्रेणी में वर्गीकृत कर बहुत कम मुआवजा दिया गया है। इनके द्वारा अधिग्रहित भूमि का समुचित मुआवजा के रूप में 1,00,60,174/- (एक करोड़ साठ हजार एक सौ चौहत्तर) रूपये का दावा किया गया है। पूर्व में आवेदक ने जिला पदाधिकारी, पूर्णियाँ के द्वारा छः सदस्यीय समिति और जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के द्वारा लिये गये निर्णय से असंतुष्ट होकर माननीय उच्च न्यायालय, पटना में सी0डब्ल्यू0जे0सी0 सं0-862/2020 दाखिल किया। लेकिन माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 20.01.2020 को अपने आदेश में आवेदक को आयुक्त के न्यायालय में याचिका दाखिल करने का निदेश दिया। उक्त के आलोक में आवेदक द्वारा अधिग्रहित भूमि को व्यवसायिक श्रेणी में वर्गीकृत करते हुए उक्त मुआवजा निर्धारण

का अनुरोध किया गया है।

दूसरी तरफ, विपक्षी सं0 1 द्वारा प्रत्युत्तर समर्पित करते हुए स्पष्ट किया गया है कि आवेदक ने उक्त भूमि को Agriculture से Non-agriculture में Conversion कराने के पहले उचित प्राधिकार से आदेश नहीं लिया था। दिनांक 26.07.2018 के गजट नोटिफिकेशन के

लगातार  
09.11.2023

क्रमशः

बाद यह सूचित किया गया था कि उक्त भूमि का खेसरा सं0-163 को कृषि श्रेणी में और खेसरा सं0-161 और 162 को आवासीय श्रेणी में वर्गीकृत किया गया। निश्चित समयांतराल में आवेदक ने कोई विरोध प्रगट नहीं किया। इनके द्वारा उठाये गये तथ्य निराधार हैं तथा पोषणीय नहीं है। जो भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) फोरलेन निर्माण/चौड़ीकरण हेतु अधिग्रहित किये गये हैं, वे भिन्न-भिन्न श्रेणी के हैं। सभी व्यक्तियों को, जिसकी जमीन सरकार द्वारा अधिग्रहित किया गया है, एक समान मुआवजा नहीं दिया जा सकता है, क्योंकि जिला पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा संचालित छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) द्वारा जमीन की प्रकृति, स्थान आदि के अनुसार पूरी तरह सोच-विचार कर मुआवजा निर्धारित किया गया है। छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) के सभी सदस्य अत्यन्त जानकार एवं अन्य जिले के निवासी हैं। इनके द्वारा समर्पित प्रतिवेदन निष्पक्ष, सही, वैध एवं नियमानुकूल है। उक्त भूमि का स्वरूप अंशतः कृषि एवं अंशतः आवासीय है लेकिन व्यवसायिक भूमि किसी भी दृष्टिकोण से नहीं है। इसलिए प्रश्नगत भूमि के मुआवजे के रूप में किये गये राशि का दावा को निराधार बताते हुए प्रस्तुत वाद खारिज करने योग्य बताया गया है।

विपक्षी सं0-2-3 का कथन है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) द्वारा दिनांक 28.01.2019 को जमीनी स्तर की जाँच में भूमि की प्रकृति कृषि योग्य निर्धारित की गई है। आवेदक द्वारा एन0एच0 एक्ट, 1956 की धारा 3A (उपधारा 3) के तहत प्रकाशित गजट के विरुद्ध कोई आपत्ति दर्ज नहीं कराई गई है। सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राप्त आपत्तियों पर विचारोपरांत धारा 3D(1) के तहत केंद्रीय सरकार को भूमि अधिग्रहण हेतु प्रतिवेदित किया गया। आवेदक की भूमि "कृषि योग्य" है। सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित मुआवजा की राशि सही है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजे के रूप में राशि का दावा काल्पनिक एवं मनगढ़त है। इस प्रकार, इनकी ओर से प्रस्तुत वाद को खारिज होने योग्य बताया गया है।

लगातार  
09.11.2023

उभय पक्षों को सुनने तथा सभी सुसंगत कागजातों के जाँचोपरांत एवं समीक्षोपरांत स्पष्ट है कि दिनांक 28.01.2019 को तत्कालीन जिला पदाधिकारी की अध्यक्षता में एन0एच0-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ खंड) फोरलेन परियोजना में दर निर्धारण हेतु गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा मौजा रायपुर रानीपतरा में अधिग्रहित भूमि की दो प्रकृति में दर का निर्धारण किया गया। 1. आवासीय प्रथम श्रेणी का दर 1,20,643/रूपये प्रति डिसमिल एवं 2. कृषि/सिंचित के लिए 6,019/प्रति डिसमिल। आवेदक द्वारा नजरी नक्सा, केवाला एवं

क्रमशः

फोटोग्राफ दाखिल करते हुए स्पष्ट किया गया है कि प्रश्नगत जमीन मौजा रायपुर रानीपतरा में मुख्य सड़क के किनारे अवस्थित हैं तथा इसका उपयोग व्यवसायिक रूप में किया जा रहा है। वाद संख्या-03/15-1 6 के आदेश ज्ञापांक-936 दिनांक-20.06.15 द्वारा उक्त भूमि को कृषि से गैर कृषि (व्यवसायिक भूमि) में सम्परिवर्तन कराया जा चुका है। आवेदक द्वारा दावा किया गया है कि अर्जित किये पाँचों भूमि का सभी खेसरा (Adjacent) साथ लगे हैं तथा भूमि का उपयोग व्यवसायिक रूप में कर रहे हैं। आवेदक के अर्जित भूमि का विवरण निम्न हैं-

खाता सं०	खेसरा सं०	रकवा	भूमि का प्रकार	मुआवजा राशि	पंचाट सं०
157	163	02.397 डी०	कृषि सिंचित	39,531.00	1
156	162	03.731 डी०	आवासीय	12,33,327.00	2(A)
156	162	12.578 डी०	कृषि सिंचित	2,07,438.00	2(B)
156	161	04.596 डी०	आवासीय	15,19,262.00	3(A)
156	161	01.404 डी०	कृषि सिंचित	23,154.00	3(B)
कुल रकवा		24.616 डी०			

विदित है कि सक्षम प्राधिकार द्वारा पाँचों अर्जित भूमि में से खेसरा-161 में से रकवा -4.596 डी० तथा खेसरा-162 में से रकवा-3.731 डी० को तो आवासीय प्रकृति निर्धारित कर तदरूपेण समरूप मुआवजा का निर्धारण करते हुए भुगतान किया गया है जो नियमानुकूल है परन्तु खेसरा-161 में रकवा-1.404 डी०, खेसरा-162 में रकवा-12.578 डी० एवं खेसरा-163 में रकवा-2.397 डी० की प्रकृति सिंचित निर्धारित किया जाना नियमानुकूल नहीं है क्योंकि आवेदक द्वारा सभी खेसरा adjoining है तथा सभी एक ही Boundary (चहारदिवारी) के एक ही परिसर तथा एक ही प्रयोजन से सभी सम्मिलित रकवा का उपयोग किया जा रहा है। सक्षम प्राधिकार द्वारा उक्त तीनों खेसरा को

09.11.2023

बिना कोई पर्याप्त आधार के कृषि भूमि के श्रेणी में दर्शाना न्यायोचित नहीं है। दर निर्धारण समिति द्वारा भूधारी के हितों को दर किनार कर भूमि के किस्म का निर्धारण किया गया है जो स्वीकार योग्य नहीं है। उपर्युक्त वर्णित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर दो खेसरा 162, 161 में रकबा 03.731 डी0 , 04.596 डी0 जिसे सक्षम प्राधिकार द्वारा आवासीय प्रकृति निर्धारित करते हुए मुआवजा का भुगतान किये जाने के निर्णय को यथावत रखा जाता है तथा उक्त तीनों खेसरा क्रमशः 161, 162, 163 रकबा क्रमशः 01.404 डी0, 12.578 डी0, 02.397 डी0 को जिसे सक्षम प्राधिकार द्वारा कृषि/सिंचित वर्गीकृत कर मुआवजा का भुगतान किया गया है। संबंधित निर्णय को आंशिक रूप से खंडित एवं रद्द करते हुए

क्रमशः

उक्त मौजा के तीनों खेसरा की अधिग्रहित भूमि को आवासीय प्रथम श्रेणी के लिए दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित दर प्रति डिसमिल के दर पर भू-अर्जन/N.H.A.I. अधिनियम एवं अन्य स्थापित नियमों/निदेशों के अनुरूप गुणक, सोलेसियम तथा उक्त अवधि के लिए सूद की राशि का नियमानुसार मुल्यांकन/गणन कर मुआवजा राशि का पुनर्निर्धारण निम्न प्रकार किया जाता है:-

कुल रकबा = 1.404 डी0+12.578 डी0+2.397डी0 = 16.379 डी0

संशोधित दर = 1,20,643 रुपये/- डी0

i..राशि की गणना = 1,20,643x 16.379 = 19,76,011.7 रुपये

ii.सूद की गणना = [RFCTLARR](#) Act के Sec.30(3) के अनुसार देय होगा।

iii.सोलेसियम की गणना = [RFCTLARR](#) Act Sec.30(1) के अनुसार देय होगा।

iv.कुल देय राशि = i+ii+iii

उक्त गणना के आधार पर सक्षम प्राधिकार को आवेदक के पक्ष में भुगतान करने का आदेश संसूचित किया जाता है। यदि आवेदक को पूर्व में राशि भुगतान की गई है तो उक्त राशि से उपरोक्त गणना के अनुसार मुआवजा के राशि से समायोजित कर लिया जायेगा। सक्षम प्राधिकार मुआवजा के राशि की गणना के पुनर्जांचोपरांत उक्त राशि के भुगतान की कार्रवाई करेंगे। इसी के साथ वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति संबंधित पदाधिकारी को भेजें।

लेखापित एवं शुद्धित।

आयुक्त,  
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

आयुक्त,  
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

Web Copy. Not Official.

--	--	--	--

*Web Copy. Not Official.*